

Saint-Étienne, le 25 JUIL. 2023

Affaire suivie par : Pierrick GUERINEAU  
Service Aménagement et Planification  
Pôle Planification  
Tél. : 04 77 43 81 00  
Courriel : pierrick.guerineau@loire.gouv.fr

La directrice  
à

Monsieur le Maire  
de Commelle-Vernay

**OBJET :** Modification n°1 du PLU de Commelle-Vernay  
Observations de l'État sur la procédure arrêtée – Avis des PPA  
**REF :** Délibération de prescription du conseil municipal du 20/02/2023  
**P. J. et annexes :** 1 annexe détaillant la décision

Monsieur le maire,

Par courrier électronique du 30 mai 2023, vous m'informez de l'arrêt du projet de modification n°1 de votre document d'urbanisme, approuvé le 22 février 2018.

Cette première procédure de modification du PLU de Commelle-Vernay comporte plusieurs objets, dont les deux principaux sont :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Frênes de Commelle, en vue d'y construire 31 logements individuels sur une surface de 2,1 ha,
- l'évolution de l'OAP de la zone 1AU du hameau d'Orphée (pour 27 logements prévus sur une surface actuelle de 1,8 ha) pour tenir compte d'une zone humide de 2000m<sup>2</sup> environ.

Parallèlement, vous avez choisi d'intégrer à cette modification les éléments suivants : la suppression du CSO sur le plan de zonage (abandon du projet de contournement Sud-Ouest en 2020), la correction des marges de recul le long des RD hors agglomération (demande du CD), la préservation du caractère patrimonial du hameau de Vernay (mise en place d'outils spécifiques), l'ajout d'une couleur au nuancier de façades, la modification du règlement sur les clôtures, l'évolution de la règle d'implantation des annexes de moins de 20m<sup>2</sup>, ainsi que sur les couvertures, une information sur l'article 671 du Code civil (distance de plantation des haies), la suppression de l'emplacement réservé n°2, et enfin la mise à jour de l'annexe n°3 (classement sonore des voies routières).

Ces modifications n'appellent pas de remarque de ma part.

En revanche, je constate :

- l'absence d'une étude de densification accompagnant la modification (L151-5 du Code de l'Urbanisme), pour justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU,
- l'absence de communication d'un bilan chiffré des logements créés depuis l'approbation du PLU,
- une absence de phasage au sein des opérations (OAP) projetées (L. 151-6-1 du Code de l'Urbanisme)
- l'impact du projet sur l'espace et le potentiel agricole.

Je vous invite donc à revoir votre projet de modification, un travail étant nécessaire afin d'orienter prioritairement l'urbanisation sur d'autres zones 2AU, qui semblent plus appropriées dans l'immédiat au regard de leur positionnement dans le tissu urbain, ainsi que sur les dents creuses identifiées au sein du tissu aggloméré.

En outre, si le projet semble s'inscrire dans les objectifs du PLH de Roannais Agglomération, son dimensionnement ambitieux pourrait impacter significativement le décompte de l'artificialisation des sols. Sans attendre la révision du PLH qui permettra de revoir notamment le dimensionnement de la production de logements, je vous invite à reprendre les réflexions sur votre projet dans un cadre élargi à l'EPCI.

En effet, au regard des dynamiques passées de forte périurbanisation autour de Roanne, la recherche d'un équilibre de développement territorial à une échelle intercommunale, devra guider votre commune dans les choix opérés pour la construction de son projet. Je vous invite ainsi à élargir la réflexion sur la production de logements et la consommation d'espaces à l'échelle de Roannais Agglomération, afin de le mettre en cohérence avec la loi climat et résilience d'une part et la réalité démographique d'autre part.

Dans l'immédiat, j'émetts un avis défavorable sur votre projet de modification du PLU.

Vous trouverez, en annexes de ce présent courrier, une analyse détaillée justifiant de l'avis de l'État, et des conditions à respecter pour l'ensemble des éléments énumérés ci-dessus.

Tels sont les éléments que je souhaite porter à votre connaissance, *et je reste, ainsi que la équipe de la DDT, à disposition pour poursuivre le travail à vos côtés,*

La directrice départementale  
des territoires

*[Signature]*  
Élise RÉGNIER

Copie à M. le sous-préfet de Roanne

Copie mail à : DDT/SAP (FB, FD), DDT/MT/BRV, SH/PHE